

Ripaille Ejendomme Holding A/S

Øster Allé 31, 2100 København Ø

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 43 93 35 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2024.

Kjeld Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Anvendt regnskabspraksis
- 17 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ripaille Ejendomme Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 10. juli 2024

Direktion

Kjeld Thomsen

Bestyrelse

Niels Henrik Holmblad
Formand

Lone Harriet Hahn Thomsen
Næstformand

Kjeld Thomsen

Christian Evers Thomsen

Marianne Tarp-Johansen

Karina Claudius Thomsen

Anders Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ripaille Ejendomme Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ripaille Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. juli 2024

Martinsen København

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 88 24 82 28

Anders Arentoft
statsautoriseret revisor
mne34486

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ripaille Ejendomme Holding A/S Øster Allé 31 2100 København Ø
	CVR-nr.: 43 93 35 23
	Stiftet: 23. januar 2023
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Bestyrelse	Niels Henrik Holmblad, Formand Lone Harriet Hahn Thomsen, Næstformand Kjeld Thomsen Christian Evers Thomsen Marianne Tarp-Johansen Karina Claudius Thomsen Anders Thomsen
Direktion	Kjeld Thomsen
Revision	Martinsen København Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	KTI A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.617 t.kr. mod 9.774 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -750 t.kr. mod 5.184 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

I egenkapitalen er der foretaget korrektion af reserver mellem overført resultat og reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode med t.DKK 90.663 i primotallene og sammenligningstallene. Korrektionen har ingen effekt på egenkapitalen i alt, resultat eller balancesum.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	3.617.046	9.773.540
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-230.401
Resultat før finansielle poster	3.617.046	9.543.139
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.739.346	218.174
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.153.681	0
Andre finansielle indtægter	14.576.795	6.380.340
4 Øvrige finansielle omkostninger	-7.584.985	-9.079.993
Resultat før skat	2.023.191	7.061.660
5 Skat af årets resultat	-2.773.297	-1.878.058
Årets resultat	-750.106	5.183.602
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-10.739.346	218.174
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	12.000.000
Overføres til overført resultat	3.989.240	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.034.572
Disponeret i alt	-750.106	5.183.602

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	3.718.914	11.356.873
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.718.914</u>	<u>11.356.873</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	132.789.925	143.529.271
9 Deposita	105.000	105.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>132.894.925</u>	<u>143.634.271</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>136.613.839</u>	<u>154.991.144</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	90.279.787	75.658.948
Andre tilgodehavender	45.000	45.000
Tilgodehavender i alt	<u>90.324.787</u>	<u>75.703.948</u>
Værdipapirer	42.930.199	43.321.441
Værdipapirer i alt	<u>42.930.199</u>	<u>43.321.441</u>
Likvide beholdninger	1.609.629	6.798.807
Omsætningsaktiver i alt	<u>134.864.615</u>	<u>125.824.196</u>
Aktiver i alt	<u>271.478.454</u>	<u>280.815.340</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	80.142.250	90.881.596
Overført resultat	156.966.142	152.976.902
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	12.000.000
Egenkapital i alt	243.708.392	256.458.498
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.532.472	1.329.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.585.576	21.757.437
Selskabsskat	1.193.356	1.270.374
Anden gæld	458.658	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.770.062	24.356.842
Gældsforpligtelser i alt	27.770.062	24.356.842
Passiver i alt	271.478.454	280.815.340

- 1 Særlige poster
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter
- 13 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	218.174	243.640.324	12.000.000	256.458.498
Overførsel mellem reserver	<u>0</u>	<u>90.663.422</u>	<u>-90.663.422</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	600.000	90.881.596	152.976.902	12.000.000	256.458.498
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-10.739.346</u>	<u>3.989.240</u>	<u>6.000.000</u>	<u>-750.106</u>
	<u>600.000</u>	<u>80.142.250</u>	<u>156.966.142</u>	<u>6.000.000</u>	<u>243.708.392</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ripaille Ejendomme Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ripaille Ejendomme Holding A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for KTI A/S, Ruderdal, CVR nr. 30719735.

Væsentlige fejl i tidligere år

I egenkapitalen er der foretaget korrektion af reserver mellem overført resultat og reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode med t.DKK 90.663 i primotallene og sammenligningstillene. Korrektionen har ingen effekt på egenkapitalen i alt, resultat eller balancesum.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af værdipapirer. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikt-erstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver samt grund og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	20-50 år	0-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en kostpris på under 33.000 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ripaille Ejendomme Holding A/S forholds-mæssigt over for skatte-myndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisation-sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af grund	<u>4.756.963</u>	<u>9.958.211</u>
	<u>4.756.963</u>	<u>9.958.211</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	<u>4.756.963</u>	<u>9.958.211</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>4.756.963</u>	<u>9.958.211</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	0	100.573
Af- og nedskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>129.828</u>
	<u>0</u>	<u>230.401</u>
3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	<u>2.153.681</u>	<u>0</u>
	<u>2.153.681</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	342.765	233.639
Andre finansielle omkostninger	<u>7.242.220</u>	<u>8.846.354</u>
	<u>7.584.985</u>	<u>9.079.993</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.761.210	1.589.720
Årets regulering af udskudt skat	0	288.338
Andre skatter	1.012.087	0
	<u>2.773.297</u>	<u>1.878.058</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	11.642.057	134.260.711
Afgang i årets løb	-7.923.143	-122.618.654
Kostpris 31. december 2023	<u>3.718.914</u>	<u>11.642.057</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-285.184	-184.611
Årets afskrivninger	0	-100.573
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	285.184	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>-285.184</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.718.914</u>	<u>11.356.873</u>
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	377.708	377.708
Kostpris 31. december 2023	<u>377.708</u>	<u>377.708</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-377.708	-302.166
Årets afskrivninger	0	-21.256
Årets nedskrivninger	0	-54.286
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-377.708</u>	<u>-377.708</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>	
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2023	<u>52.647.675</u>	<u>52.647.675</u>	
Kostpris 31. december 2023	<u>52.647.675</u>	<u>52.647.675</u>	
Opskrivninger 1. januar 2023	90.881.596	90.663.422	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-10.739.346</u>	<u>218.174</u>	
Opskrivninger 31. december 2023	<u>80.142.250</u>	<u>90.881.596</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>132.789.925</u>	<u>143.529.271</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CET Ejendomme ApS, København	71,92 %	184.791.225	-14.736.732
9. Deposita			
Kostpris 1. januar 2023		<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
10. Oplysninger om dagsværdi			Børsnoterede værdipapirer, efter dagsværdi- metode 1
Dagsværdi 31. december 2023			<u>42.930.199</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>5.330.679</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.			

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer for de tilknyttede virksomheders overtræk på kassekredit der pr. 31. december 2023 udgør kr. 3. mio.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KTI A/S, CVR-nr. 30 71 97 35, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Ripaille Ejendomme Holding A/S' nærtstående parter omfatter:

Modervirksomhed KTI A/S, Vedbæk Strandvej 460, 2950 Vedbæk

Hovedaktionær Kjeld Thomsen, Vedbæk Strandvej 460, 2950 Vedbæk

Øvrige nærtstående parter

Foruden ovenstående omfatter nærtstående parter familie til hovedaktionæren.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Modervirksomhed KTI A/S, Vedbæk Strandvej 460, 2950 Vedbæk, CVR-nr. 30 71 97 35

Sequoia Invest ApS, Lemchesvej 16, 2900 Hellerup, CVR-nr. 30 92 48 27

Flexicom Invest ApS, Hovmarksvej 32, 2920 Charlottenlund, CVR-nr. 30 92 47 03

Chr. Evers Thomsen Holding ApS, Vedbæk Strandvej 402, 2950 Vedbæk, CVR-nr. 30 92 47 97

Magnoliaa ApS, Lyngdalen 17, 2850 Nærum, CVR-nr. 30 92 47 62